

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V

- Kreisverband Cham -



Cham, 02.05.2007

## *Kreisinfo*

**Ausgabe 2007/I**

### **I. Aktuelles**

#### **1. Seminar in Cham**

#### **Mietrecht von A – Z, Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht im Spiegel der Gesetzesänderungen**

Am **Samstag, den 19. Mai 2007**, findet in der Sparkasse Cham ein Seminar zum Mietrecht statt. Vermietern und Mietern wird die Rechtsprechung zu den zahlreichen Gesetzesänderungen der jüngeren Vergangenheit erläutert. Genannt sei nur das Problem der Mietminderung (bezogen auf die Bruttomiete), Streit um den Mietgebrauch (Parabolantennen, Tierhaltung), Prüfung der Betriebskostenabrechnung (richtige Zusammenstellung, Abrechnung, Einsichtsrecht, Zeitpunkt der Abrechnung), Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel (starre Fristen, Kostenbeteiligung?) und kostengünstige Räumung (geringer Kostenvorschuss, „Berliner Räumung“).

Referent ist Dr. Andreas Stangl, Rechtsanwalt, Mitautor des Handbuchs für den Fachanwalt im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Autor in einer Reihe von Fachbüchern und Fachzeitschriften.

Die Anmeldung erfolgt unter der Telefonnummer 09971/85400.

**Anmeldeschluss: 14. Mai 2007**

#### **WICHTIG:**

Das Nähere zum Seminar kann der beiliegenden Anlage nebst Anmeldeformular entnommen werden.

#### **TIPP:**

Nehmen Sie die Chance wahr, sich ortsnahe zum Mietrecht fortzubilden. Leider ist es immer wieder festzustellen, dass viele Mitglieder unseres Kreisverbandes gerade bei der Anmietung und der Beendigung von Mietverhältnissen erhebliche Fehler machen. Die Folge sind finanzielle Nachteile im vierstelligen Bereich. Dies ist vermeidbar, sofern man sich frühzeitig informiert. Vorsorge ist besser als Nachsorge. Nicht am Seminar sparen, sondern mit dem Seminar.

Kreisvorsitzender Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de

## 2. Fortbildung IHK Regensburg: Miet- und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Regensburg im **Miet- und Baurecht** aufmerksam, an denen Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für die Mitglieder des BWE von Interesse sind. Ich bitte, folgende Termine und Veranstaltungen zu notieren:

### a) Die neue VOB/B 2006

Ort : Regensburg  
Termin : Donnerstag, **3. Mai 2007**, 13.30 – 17.00 Uhr

### b) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop

Ort : Regensburg  
Termin : Donnerstag, **28. Juni 2007.**, 9.00 bis 17.00 Uhr

### c) Durchsetzung der Mietforderung

Ort : Weiden  
Termin : Mittwoch, **10. Oktober 2007**, 9.00 bis 17.00 Uhr

### d) Energieausweis, rechtliche Bedeutung für die Immobilienpraxis

Ort : Weiden  
Termin : Donnerstag, **18. Oktober 2007**, 1/2 Tagesseminar

### e) Durchsetzung der Mietforderung

Ort : Regensburg  
Termin : Mittwoch, **24. Oktober 2007**, 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr  
Teilnahmegebühr : € 180,00

### f) Energieausweis, rechtliche Bedeutung für die Immobilienpraxis

Ort : Regensburg  
Termin : Mittwoch, **21. November 2007**, 1/2 Tagesseminar

### g) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Ort : Weiden  
Termin : Dienstag, **15. Januar 2008**, 1/2 Tagesseminar

### h) Nachträge im Baurecht nach BGB und VOB/B 2006

Ort : Regensburg  
Termin : Dienstag, **19. Februar 2008**, 1 Tagesseminar

### i) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Ort : Regensburg  
Termin : Dienstag, **4. März 2008**, 1/2 Tagesseminar

### j) Vertragsgestaltung und Vertragsverhandlungen nach BGB und VOB/B 2006

Ort : Regensburg  
Termin : Dienstag, **22. April 2008**, 1 Tagesseminar

**k) Betriebskostenabrechnung mit Workshop**

Ort : Weiden  
Termin : Donnerstag, **29. Mai 2008**, 1 Tagesseminar

**l) Betriebskostenabrechnung mit Workshop**

Ort : Regensburg  
Termin : Donnerstag, **25. Juni 2008**, 1 Tagesseminar

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg bzw. in Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Regensburg. Der Kreisvorsitzende des BWE ist dort lediglich als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort im Gegensatz zu der Veranstaltung in Cham, kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK  
Regensburg  
Telefonnummer : 0941/5694-315

## II. Die Berliner Räumung

### Problemstellung:

Strittig ist, inwieweit eine Berliner Räumung zulässig ist. Bei dieser Form der Zwangsäumung übt der Vermieter ein Vermieterpfandrecht aus. Dies soll dem Vermieter die Möglichkeit einräumen, den Räumungsantrag einzuschränken, so dass lediglich ein Schlossaustausch stattfindet.

### Entscheidung:

Lange führte das Vermieterpfandrecht, außer im Insolvenzfall, ein Schattendasein. In jüngerer Zeit erlangt das Vermieterpfandrecht eine Art „Renaissance“ und wird als eine Variante der Räumungsvollstreckung unter der Kurzform „Berliner Räumung“ diskutiert.<sup>1</sup> Hinter diesem Begriff verbirgt sich neben der sog. „Frankfurter Räumung“ und „Hamburger Räumung“ ein „Sparmodell“, das der Vermieter kennen sollte.<sup>2</sup>

Die Berliner Räumung ist eng mit dem Vermieterpfandrecht verbunden. Der Vermieter **beschränkt** den **Räumungsantrag** an den Gerichtsvollzieher darauf, lediglich den Mieter aus der Mietsache zu setzen, während alle Gegenstände im Mietobjekt verbleiben, weil der Vermieter sich an den gesamten innerhalb der Mietsache befindlichen Gegenstände des Schuldners ein Vermieterpfandrecht berührt. Der BGH hat dieses Modell, trotz Kritik in der Literatur, gebilligt.<sup>3</sup>

#### **BGH ZMR 2006, 199**

Der Vermieter kann die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe der Mietsache beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumlichkeiten befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht.<sup>4</sup> Der BGH hat ausgeführt, dass eine Prüfung, ob die bei Durchführung der Herausgabevollstreckung in der Wohnung befindlichen Gegenstände vom Vermieterpfandrecht erfasst werden, nicht vom Gerichtsvollzieher vorzunehmen ist. Der Gerichtsvollzieher ist als Vollstreckungsorgan grundsätzlich nicht zuständig, materiellrechtliche Ansprüche der Parteien im Rahmen der Zwangsvollstreckung zu klären. Schutzwürdige Belange des Mieters werden hierdurch nicht in einem Ausmaß betroffen, dass von einer auf die Herausgabe begrenzten Zwangsvollstreckung abzusehen ist, wenn ein Vermieterpfandrecht geltend gemacht wird. Anstelle der in § 885 Abs. 3 S. 1 ZPO bestimmten Unterbringung der beweglichen Sachen des Schuldners durch den Gerichtsvollzieher hat

<sup>1</sup>

*Riecke*, Kombination mehrerer Modelle bei der Räumungsvollstreckung, GE 2006, 623 f, *Schuschke*, Kostensenkungsmodelle bei der Zwangsäumung sowie Räumungsvollstreckung gegen Mietbewohner, NZM 2005, 681 ff.

<sup>2</sup>

*Riecke*, Kombination mehrerer Modelle bei der Räumungsvollstreckung, GE 2006, 623.

<sup>3</sup>BGH, ZMR 2006, 199 Teilweise wurde vertreten, dass die Räumung nur dann nicht vorzunehmen ist, wenn zwischen den Beteiligten unstreitig sei, dass die in Rede stehende bewegliche Sache vom Vermieterpfandrecht erfasst würden; vgl. Baumbach/Lauterbach/*Hartmann* ZPO, § 885 ZPO, Rn. 19, 63. Auflage; ebenso Musielak/*Lackmann* ZPO, § 885 ZPO, Rn. 17, 4. Auflage; vereinzelt wurde vertreten, dass neben der Herausgabevollstreckung auch die Räumungsvollstreckung vorzunehmen sei und im Falle der Geltendmachung eines Vermieterpfandrechts die Sachen in entsprechender Anwendung des § 850 ZPO in Gewahrsam zu nehmen und nach § 885 Abs. 2 bis 4 ZPO zu verfahren ist; AG Königswinter, MDR 1982, 1028; überwiegend wurde vertreten, dass der Gläubiger den Auftrag zur Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe beschränken kann; LG Darmstadt, DGVZ 1977, 89; LG Arensberg, DGVZ 1984, 31; LG Gießen, DGVZ 1991, 156; LG Köln, DGVZ 1996, 75; Zöller/*Stöber* ZPO, 25. Auflage 2005, § 585 ZPO, Nr. 20.

<sup>4</sup> BGH, ZMR 2006, 199.

der Vermieter in der Mietsache verbliebenen Sachen zu verwahren, §§ 1215, 1257 BGB. Auf Verlangen des Schuldners hat der Vermieter die dem Vermieterpfandrecht nicht unterliegenden Sachen herauszugeben. Wird hiergegen verstoßen, bestehen Schadensersatzpflichten. Dem Mieter ist es unbenommen, gerichtlichen Rechtsschutz in Anspruch zu nehmen.

Erst kürzlich hat der BGH seine Rechtsprechung nochmals bestätigt. Eine materiellrechtliche Prüfung, ob die Sachen des Mieters vom Vermieterpfandrecht erfasst werden, darf der Gerichtsvollzieher als Vollstreckungsorgan nicht vornehmen. Der Mieter sei aber dadurch hinreichend geschützt, dass er die Gegenstände seines täglichen Bedarfs, die dem Vermieterpfandrecht nicht unterfallen, aus der Wohnung entfernen kann, solange er noch nicht aus dem Besitz gesetzt ist. Der BGH stellt klar, dass die Beschränkung des Vollstreckungsauftrags auf die Herausgabe der Wohnung lediglich dazu führt, dass der Gerichtsvollzieher von der Entfernung der nicht der Zwangsvollstreckung unterliegenden Sachen gem. § 885 Abs. 1 und 3 ZPO abzusehen hat. Sie berechtigt den Gerichtsvollzieher dagegen nicht, den Mieter daran zu hindern, die Sachen aus der Wohnung zu entfernen.

### **BGH InfoM 2006, 311**

Die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts unter dem Gesichtspunkt der Beschränkung des Vollstreckungsauftrags hat Vor- und Nachteile:

#### **Vorteile:**

- Kostenreduzierung bei der Räumungsvollstreckung, da die dreimonatige Einlagerung und die sodann nach Ablauf von 2 Monaten nach dem Scheitern einer Versteigerung notwendigen Entsorgungskosten entfallen.
- Versteigerung im Wege der öffentlichen Versteigerung oder freihändigen Verkaufes kann, insbesondere bei Vermietern von Wohnanlagen bzw. Wohnungsbaugesellschaften, rationaler betrieben werden (Zusammenlegung des Inventars aus mehreren Wohnungen in eine Wohnung, Auswahl spezialisierter Unternehmen unter Einräumung von Rabatten etc.).
- Druckausübung auf den Mieter, denn ein Verlust seiner Gegenstände droht.

#### **Nachteile:**

- Verwertung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Gegenstände ist umständlich, da dies im Wege der öffentlichen Versteigerung oder freihändigen Verkaufes zu erfolgen hat.
- Gefahr der Beseitigung, des Verlustes und der Beschädigung der Sachen des Mieters führen zu Haftungsgefahren auf Schadensersatz aus dem Mietvertrag i.V.m. § 280 BGB sowie § 823 BGB.<sup>5</sup>
- Sofern kein Vermieterpfandrecht an den Gegenständen bestand, ist die Inbesitznahme rechtswidrig und damit verbotene Eigenmacht mit der Konsequenz, dass der Vermieter auf seine Kosten zur Wiederherstellung des Besitzes des Mieters verpflichtet ist.
- Bei der klassischen Räumungsvollstreckung nach § 885 Abs. 4 ZPO kann der Gerichtsvollzieher auch unpfändbare Sachen veräußern oder, falls sie unveräußerlich sind, vernichten. Er kann dann aus dem Veräußerungserlös die Einlagerungskosten entnehmen.
- Die Ausübung des Vermieterpfandrechts kann dazu führen, dass ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a BGB entfällt, da der Mieter den Besitz nicht vor-enthält.

---

<sup>5</sup>

*Schuschke, Zwangsäumung ohne Räumung (im „Berliner Modell“) ?, NZM 2006, 284.*

Im Ergebnis führt die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts und Beschränkung des Vollstreckungsauftrages auf die bloße Herausgabe der Mietsache ohne Räumung zwar zunächst zu einer Einsparung der Kosten, die aber auch mit Risiken verbunden sein kann. Der Vermieter erhält ein Objekt, muss sich aber um die Leerung der Mietsache selbst kümmern und ist an die Verwertungsvorschriften des Vermieterpfandrechts gebunden.

**HINWEIS:**

Zur Minimierung der Risiken ist dem Vermieter zu empfehlen:

- Die Gegenstände innerhalb der Mietsache sofort nach Inbesitznahme zu inventarisieren, zumindest Fotos zu machen, um nicht später Einwendungen ausgesetzt zu sein, dass Gegenstände abhanden gekommen bzw. werthaltig sind. Mancher Müll mutiert später vor Gericht und unter Zuhilfenahme befreundeter Zeugen des Mieters zur wertvollen Antiquität. Darüber hinaus dient dieses Vorgehen auch dazu, dass der Vermieter keinerlei Angriffsfläche in strafrechtlicher Hinsicht bietet.
- Hinzuziehung eigener Zeugen bei der Inbesitznahme der Mieträume, wobei die Inventarliste als auch die Fotos von den betreffenden Zeugen gefertigt werden sollten.
- Beachtung der Verwertungsregelungen des Vermieterpfandrechts, sei es im Wege der öffentlichen Versteigerung oder des freihändigen Verkaufs. In geeigneten Fällen Kontakt mit dem Mieter aufnehmen und ggf. eine eigenständige Verwertungsvereinbarung treffen.

Im Ergebnis ist die „Berliner Räumung“ für diejenigen Vermieter empfehlenswert, die in der Lage sind, die vorstehenden Maßnahmen sorgfältig zu treffen. Vorzugswürdig ist diese Art der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts, sofern die Mietsache bereits teilgeräumt ist bzw. nur noch wenige Sachen vorhanden sind, da in diesem Fall mit einer größeren Kostenersparnis zu rechnen ist. Häufig wird der Vermieter aber nicht über diese Informationen verfügen.

Anlage:

- Seminarunterlagen nebst Anmeldeformular